

Е. А. Останина

серия образование

# ЗАВИСИМОСТЬ ПРАВОВЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ СДЕЛКИ ОТ ОТЛАГАТЕЛЬНОГО И ОТМЕНИТЕЛЬНОГО УСЛОВИЙ

Научно-практическое  
пособие

ЮСТИЦ  ИНФОРМ

# **Елена Александровна Останина**

## **Зависимость правовых последствий сделки от отлагательного и отменительного условий**

*Издательский текст*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=3134215](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=3134215)*

*Зависимость правовых последствий сделки от отлагательного и  
отменительного условий: Юстицинформ; М.; 2010*

*ISBN 978-5-7205-1048-0*

### **Аннотация**

В работе исследуется зависимость правовых последствий сделки от отлагательного и отменительного условий. Рассматриваются проблемы разграничения отменительного условия и неисполнения обязательства, исследован вопрос о том, может ли действие стороны сделки составить отлагательное или отменительное условие. Рассмотрено содержание правоотношения в период до наступления условия. Характеризуются способы защиты прав и законных интересов сторон условной сделки. Очерчивается круг сделок, которые не могут быть совершены под условием. Подробно рассмотрены отлагательные и отменительные

условия завещательных распоряжений. Раскрыты особенности отлагательных и отменительных условий отдельных договоров, в частности – договора купли-продажи, договора дарения, договора аренды, договора простого товарищества. При разграничении понятий «отлагательное условие» и оговорка о сохранении права собственности проанализировано учение германской доктрины о распорядительной сделке под отлагательным условием.

# Содержание

Введение	5
Раздел I	12
Глава 1. ПОНЯТИЕ ОТЛАГАТЕЛЬНОГО И ОТМЕНИТЕЛЬНОГО УСЛОВИЙ СДЕЛКИ	12
§ 1. История	12
§ 2. «Сделка под условием» как юридический факт	36
§ 3. Многозначность понятия «условие»	44
§ 4. Отлагательное и отменительное условия как юридический факт	51
4.1. Признаки условия	51
Конец ознакомительного фрагмента.	54

**Елена Александровна  
Останина**

**Зависимость правовых  
последствий сделки  
от отлагательного  
и отменительного  
условий. Научно-  
практическое пособие**

**Введение**

Понятие частного права как области юридической децентрализации неразрывно связано с понятием сделки. Возрастающее значение сделок в современный период делает востребованными абсолютно все нормы гражданского права о сделках. Поэтому и юридическая конструкция условной сделки приобретает актуальность, причем эта актуальность — не только «позитивного», но и «негативного» плана, так как

имеются попытки использовать отлагательное и отменительное условия для искажения сущности сделки или приобретаемого на основании сделки субъективного права, для «обхода» императивных норм гражданского права.

Стихийное формирование нормативных юридических конструкций в рамках юридической практики не должно сбрасываться со счетов<sup>1</sup>. Отменительное и отлагательное условия сделки предоставляют широкие возможности для такого формирования. Данные возможности являются даже слишком широкими, поскольку перечень сделок, которые возможно заключать под условием, гражданским законодательством практически не ограничен. Поиск баланса между частной инициативой сторон, определяющих условия договора, и публичным интересом (который, в частности, состоит в необходимости обеспечить стабильность гражданского оборота), имеет значение при совершении любой сделки, в том числе и сделки под условием.

Действующее законодательство содержит недостаточно определенные, несколько расплывчатые нормы об отлагательном и отменительном условиях. Неполнота норм гражданского права влечет проблемы в правоприменительной практике.

В частности, является дискуссионным вопрос о допустимости отлагательного и отменительного условий завещания,

---

<sup>1</sup> Тарасов Н.Н. Методологические проблемы юридической науки. – Екатеринбург: Издательство Гуманитарного университета, 2001. – С. 250.

дарения. Не совсем ясно, какие способы защиты могли бы применяться сторонами в период до наступления условия. Недостаточно точно определено и само понятие отлагательного (отменительного) условия.

Норма об условных сделках без всяких изменений была перенесена в ст. 157 Гражданского кодекса РФ<sup>2</sup> из ст. 61 ГК РСФСР 1964 г.<sup>3</sup>; между тем как общественные отношения существенно изменились, и понятие условной сделки также нуждается в соответствующем изменении.

В советский период верным было замечание И.Б. Новицкого о том, что «возможность заключить сделку под условием имеет для практической жизни известное значение, главным образом – для граждан»<sup>4</sup>.

При современном уровне развития общественных отношений условные сделки могут получить широкое распространение и в предпринимательской деятельности. В самых разнообразных житейских ситуациях частный интерес состоит в том, чтобы поставить правовые последствия сделки в зависимость от наступления условия.

В этой связи задача и законодателя, и юридической на-

---

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): от 30 ноября 1994 г. № 51 – ФЗ // СЗ РФ. – 1994 – № 32. – Ст. 3301. Далее – ГК РФ, Гражданский кодекс РФ.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 406.

<sup>4</sup> Советское гражданское право: Учеб. – Т. 1. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1959. – С. 183. (Автор главы И.Б. Новицкий.)

уки состоит в том, чтобы определить основные направления развития института условных сделок. Концепция развития гражданского законодательства подготовлена на основании Указа Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации», содержит предложение: «с учетом существующей судебной практики и нужд имущественного оборота следует рассмотреть вопрос о возможном расширении понятий «отлагательное условие» и «отменительное условие» в сделках под условием» (п. 4.1.1)<sup>5</sup>.

Условная сделка не была обойдена вниманием исследователей ни в дореволюционный период, ни в советский период развития отечественной цивилистики. Особо следует назвать работы К.П. Победоносцева и Ю.С. Гамбарова, труды И.Б. Новицкого и О.А. Красавчикова, так как в этих работах получили развитие ключевые вопросы теории условных сделок.

В настоящее время понятие условной сделки часто затрагивается при анализе того или иного договора<sup>6</sup>. Имеются противоположные, взаимоисключающие решения таких вопросов, как допустимость потестативного условия, наличие

---

<sup>5</sup> [http://www.privlaw.ru/index.php?section\\_id=24](http://www.privlaw.ru/index.php?section_id=24)

<sup>6</sup> См., напр.: *Бенцианова Т.Д.* Оговорка о сохранении права собственности за продавцом // Актуальные проблемы гражданского права: Сб. статей. – Вып. 8 / Под ред. О.Ю. Шиловцова. – М.: Норма, 2004. – С. 305; *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – 2-е изд. – М.: Статут, 2000. – С. 349, 350.



либо отсутствие прав и обязанностей сторон в период до наступления отлагательного условия. Со времен дореволюционной цивилистики не до конца исследованными остаются вопросы о перечне сделок, в которых отлагательные и отменительные условия сделки не допускаются, о соотношении отменительного условия и отказа от договора.

Объект исследования составляют общественные отношения, которые возникают при включении в сделку отлагательного или отменительного условия.

В предмет исследования входят проблемы теоретического и практического характера, связанные с воздействием отлагательного и отменительного условий на обязательственное и вещное отношения.

Целью работы является исследование условной сделки, направленной на приобретение вещного права. В цель работы входит внесение рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства и правоприменительной практики.

Названная цель предопределяет следующие задачи:

- 1) определение понятия «условие сделки», определение отлагательного и отменительного условий как элементов сделки и как юридических фактов;
- 2) разграничение сделки с отлагательным или отменительным условием и «смежных» юридических категорий;
- 3) выяснение содержания правоотношения в период до наступления отлагательного или отменительного условия,

определение особенностей влияния условия на обязательственное и вещное правоотношения;

4) определение особенностей приобретения вещного права на основании договора с отлагательным или отменительным условием;

5) определение соотношения понятий «отменительное условие» и «отказ от договора», «отменительное условие» и «расторжение договора»;

6) соотношение категорий «оговорка о сохранении права собственности» и «отлагательное условие», выяснение (с использованием метода сравнительного правоведения) путей совершенствования норм российского гражданского права об оговорке о сохранении права собственности;

7) анализ односторонних сделок с отлагательным и отменительными условиями.

**Теоретическая основа исследования.** Теоретической основой исследования являются труды таких отечественных цивилистов, как Т.Е. Абова, М.М. Агарков, С.С. Алексеев, В.С. Белых, М.И. Брагинский, С.Н. Братусь, Л.Ю. Василевская, А.В. Венедиктов, В.В. Витрянский, Д.М. Генкин, Б.М. Гонгалов, В.П. Грибанов, Ю.П. Егоров, В.С. Ем, Т.И. Зайцева, Т.И. Илларионова, М.Я. Кириллова, О.А. Красавчиков, В.П. Камышанский, П.В. Крашенинников, И.Б. Новицкий, В.А. Плетнев, В.В. Ровный, В.А. Рясенцев, С.В. Сарбаш, С.А. Соменков, В.И. Серебровский, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Д.О. Тузов, Е.А. Флейшиц, Б.Л. Хаскельберг,

Б.Б. Черепяхин, Л.В. Щенникова, В.Ф. Яковлев.

В исследовании учитываются выводы, сделанные в работах Е.А. Бариновой, И.В. Бекленищевой, Т.В. Бенциановой, Л.А. Бирюковой, Е.М. Денисевича, А.В. Лисаченко, И.А. Полуяхтова.

В работе использованы достижения дореволюционной цивилистики, в том числе – работы Д.И. Мейера, Г.Ф. Шершеневича, К.П. Победоносцева, К. Анненкова, А.И. Винавера, Ю.С. Гамбарова, В.И. Синайского, С.А. Муромцева, И.А. Покровского, В.М. Хвостова.

Сравнительное исследование опирается на работы таких зарубежных цивилистов прошлого и современности, как Ф. Баур, К.-Г. Белоу, Г.Д. Берман, Г. Вестерманн, Й. Гирке, Е. Годэмэ, Р. Евершед, Х. Кетц, А.Л. Корбин, К. Ларенц, Р.Е. Мегарри, К. Обри, К. Пуркуайер, С. Ро, Ф.К. фон Савиньи, Р.Дж. Смит, В.Ф. Уолш, Г.В. Р. Уэйд, К. Цвайгерт, Л. Энн-нексерус, И. Эссер.

В эмпирическую основу исследования входят материалы судебной практики Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, федеральных судов округов, Арбитражного суда Челябинской области, практика Международного Коммерческого Арбитражного Суда. Для целей сравнительно-правового исследования в эмпирическую базу включены материалы иностранного законодательства.

# **Раздел I**

## **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СДЕЛКИ С ОТЛАГАТЕЛЬНЫМ ИЛИ ОТМЕНИТЕЛЬНЫМ УСЛОВИЕМ**

### **Глава 1. ПОНЯТИЕ ОТЛАГАТЕЛЬНОГО И ОТМЕНИТЕЛЬНОГО УСЛОВИЙ СДЕЛКИ**

#### **§ 1. История**

Рассмотрение понятия сделки с отлагательным или отменительным условием необходимо начать с краткого обзора истории этого понятия. В развитии понятия сделки с отлагательным или отменительным условием можно выделить четыре периода.

**(1) Период римского права.** Обсуждая отлагательные

условия сделок римского права, прежде всего хотелось бы обратить внимание на отсутствие у римлян определения отлагательного или отменительного условия. Особенность римской юридической техники состояла в том, что определений римляне избегали. Известнейшим является сформулированное Яволеном правило, согласно которому «в гражданском праве всякое определение чревато опасностью, ибо ничто не может быть определено навеки» (Яволен. Дигесты Юстиниана. 50, 17, 202).

В римском праве была разработана теория одного лишь отлагательного условия.

Отсутствие в римской юриспруденции понятия отменительного условия отмечают многие исследователи. В частности, Ч. Санфилиппо пишет о том, что в тех случаях, которые современный юрист назвал бы отменительными условиями, римские юристы достигали результата окольным путем, путем определения сделки как «чистой сделки, отменяемой в связи с условием»<sup>7</sup>.

Это означало, что сделка влекла за собой последствия, все равно как если бы она была безусловной, однако к ней оказывалась присоединенной дополнительная сделка, находящаяся в зависимости от отлагательного условия, посредством которого устанавливалось, что, как только наступало преду-

---

<sup>7</sup> Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: Учеб. / Под ред. Д.В. Дождева. – М.: БЕК, 2000. – С. 72.

смотренное событие, последствия сделки теряли силу<sup>8</sup>.

В качестве примера дополнительного соглашения с отлагательным условием можно рассмотреть оговорку *lex commissoria*.

Если имущество продано с *lex commissoria*, то скорее следует думать, что покупка расторгается при наступлении условия, чем думать, что договор заключен под условием (Ульпиан, 18, 3, 1).

Тем не менее такие «добавочные определения» были нередкими в римской юриспруденции и в целом воспринимались как части той «основной» сделки, к которой они присоединялись. Поэтому можно все же сделать вывод о наличии в римском частном праве не только отлагательного, но и отменительного условия, хотя отменительные условия и появились позже<sup>9</sup>.

Присоединение условия «добавочным соглашением» отчасти объясняет распространенность отлагательных и отменительных условий в римской юриспруденции. Первоначально, в архаическом римском праве, сделка понималась как ритуал, обряд: «только в одной, однажды выработанной и удержанной форме акт обладает присвоенным ему юриди-

---

<sup>8</sup> Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: Учеб. / Под ред. Д.В. Дождева. – М.: БЕК, 2000. – С. 72.

<sup>9</sup> О более позднем возникновении концепции отменительного условия см.: Дождев Д.В. Римское частное право: Учеб. для вузов. – М.: Норма – Инфра-М, 2000. – С. 168.

ческим значением»<sup>10</sup>. Ритуальная часть затеняла представления сторон об их будущем отношении. Но позднее, когда римское право оставляет все дальше в прошлом свое единство с религией и существование в качестве мононормы, ритуальность отступает. За пределы исследования вышло бы подробное исследование той эволюции, которую С.А. Муромцев назвал «ослабление формализма» в римском праве.

В процессе этой эволюции и сами стороны, и юристы все большее внимания обращают на все детали возникающего из сделки отношения и задают себе вопрос: «Что будет, если...?» (если покупатель не оплатит вещь, если вещь будет истребована у должника, если продавцу до передачи вещи поступит лучшее предложение). Отлагательное условие, по сути представляющее собой простейшую связь причины и следствия, силлогизм «если... то» представляет собой удобное средство сформировать содержание будущего отношения, а возможность присоединять в качестве дополнительного соглашения оговорку об аннулировании или прекращении правовых последствий сделки в случае наступления определенного условия еще больше расширяет возможности сторон.

Отсюда следует весьма интересная подробность римских юридических текстов. Как отлагательное или отменительное условие в них толкуются такие понятия, которые в нынеш-

---

<sup>10</sup> Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. – М.: Статут, 2003. – С. 154, 155.

ней юриспруденции получили самостоятельное существование.

Кроме того, немаловажным видится следующее. В римском частном праве отлагательное условие содержало в себе определенное начало целого ряда юридических категорий, затем получивших самостоятельное юридическое существование. Приведем несколько примеров такой «эманципации».

Во-первых, обязательство, срок исполнения которого определяется моментом востребования, берет свое начало от условной сделки римского права.

Условие «пока я хочу» можно увидеть, например, в следующем фрагменте. «Наем и просьба о прекарии, сделанная так, чтобы оставаться в силе до тех пор, пока хочет тот, кто отдал в наем или прекрарий, прекращается смертью того, кто отдал в наем или прекрарий» (Помпоний. Дигесты Юстиниана, 19, 2, 4)<sup>11</sup>.

Формулировка «пока я хочу» считалась типичной формулировкой отменительного условия. Так, например, в ином фрагменте Дигест Юстиниана сказано о том, что «сервитуты в силу самого права не могут быть устанавливаемы... ни под условием, ни до наступления известного условия, например, «пока я хочу»» (Папиниан. Книга 8, титул 1, 4 pr.).

Во-вторых, в качестве сделки под отлагательным условием в римском праве определялся договор купли-продажи *будущей* вещи. С.А. Муромцев писал о том, что купля-продажа

---

<sup>11</sup> Цит. по: *Дождев Д.В.* Практический курс римского права. – С. 88.



будущего урожая представляла собой в Риме сделку, совершенную под отлагательным условием, и условием было появление этого урожая. Если же урожай не появлялся, условие считалось ненаступившим и «обе стороны освобождались от своих обязанностей»<sup>12</sup>.

Вряд ли нужно доказывать, что в настоящее время недопустимо отождествлять названные понятия и правила с отлагательным и отменительным условиями.

Однажды выраженные римской юриспруденцией при помощи известных ей средств и терминов, в том числе с использованием понятия отлагательного условия, эти юридические конструкции в позднейшей юриспруденции получили самостоятельное существование.

Как влияло отлагательное (отменительное) условие на правоотношение и какое именно право можно было поставить «под условие»?

Отвечая на этот вопрос, с неизбежностью сталкиваешься с затруднениями терминологического характера. Римляне не знали деления прав на вещные и обязательственные: на вещные и обязательственные делились не права, а иски. Деление же субъективных прав на обязательственные и вещные, равно как и сама по себе теория правоотношения, принадлежит уже не римскому праву, а позднейшей юриспруденции. Вместе с тем мы не можем выразить явления про-

---

<sup>12</sup> Dig. 18. 1 fr. 8 1 (Pomp.); 19. 1 fr. 11 18 (Iul.); 19.1 fr. 12 (Cels.); Цит. по: Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима.

шлого иначе, чем в словах и терминах дня настоящего.

Поэтому, сделав оговорку о том, что деление субъективных прав на вещные и обязательственные неизвестно римской юриспруденции, можно заметить: не только возникновение (прекращение) обязательства, но и возникновение (реже – прекращение) права собственности либо права на чужую вещь в римском праве могло быть связано с наступлением условия.

Прекращение отдельных прав на чужие вещи наступлением отменительного условия римляне считали недопустимым.

«Сервитуты в силу самого права не могут быть устанавливаемы ни начиная с определенного времени и до определенного времени, ни под условием, ни до наступления известного условия...» (Папиниан. Дигесты Юстиниана. 8, 1, 4)<sup>13</sup>.

В качестве примера условия, с которым связано прекращение обязательства, можно привести оговорку «О лучшем предложении» (*in diem addictio*), предоставлявшую продавцу право расторгнуть договор, если третьим лицом будут предложены более выгодные условия<sup>14</sup>.

«*In diem addictio* происходит так: «Это имение куплено тобой за сто; если кто-либо до ближайших январских календ не предложит лучших условий, в силу которых вещь будет

---

<sup>13</sup> Дигесты Юстиниана / Пер. с латинского / Отв. ред. Л. Л. Кофанов. – Т. 2. – М.: Статут, 2002.

<sup>14</sup> Ульпиан. Дигесты Юстиниана. 18, 2, 2 // Дигесты Юстиниана. – Т. 3. – С. 599.

взята от собственника (покупателя)» (Павел... 2,1)<sup>15</sup>. «...Поскольку при продаже участка установлено *in diem addictio*, возникает вопрос: является ли это чистой (безусловной) куплей, которая, однако, расторгается при наступлении условия, или купля же является условной?» [то есть имеется ли в договоре отлагательное или отменительное условие?]. «Мне кажется, что основное значение имеет то, как заключена сделка; ибо если сделка заключена таким образом, что при предложении лучших условий можно от нее отступить, то будет чистая купля, которая расторгается при наступлении условия; если же сделка заключена таким образом, что купля является совершенной, если не будет предложено лучших условий, то купля будет условной» (Ульпиан... 2, 2, pr.)

В качестве отменительных условий, прекращавших право собственности, рассматривались некоторые отменительные условия дарения<sup>16</sup>.

«...Если вещь подарена на случай смерти и тот, кто подарил, выздоровел, то надо посмотреть, имеет ли он (даритель) право на вещный иск... без сомнения даритель сможет вещь виндигировать» (Ульпиан. Дигесты Юстиниана. 39, 6, 29).

Германские юристы, считавшие (и считающие), что при передаче вещи заключается особое соглашение (распорядительная сделка), сформулировали правило: не только обязательственная, но и распорядительная сделка может быть со-

---

<sup>15</sup> Памятники римского права. – С. 448.

<sup>16</sup> Цит. по: Дигесты Юстиниана. – Т. 4. – С. 503.

вершена под условием.

Так, Генрих Дернбург писал: фактическая передача вещи по необходимости является чем-то безусловным, но передача, в качестве акта присвоения, допускает всякого рода условия. Обыкновенно условие сделки, лежащей в основе передачи, свойственно и самой традиции, долженствующей осуществить данную сделку. Однако бывает и иначе. Сделка, лежащая в основе традиции, может быть безусловна, между тем как сама традиция бывает условна. «В Риме издавна действовало правило, что наступление последствий традиции, совершенной на основании купли-продажи, обусловлено уплатой или отсрочкою цены. Много спорят о том, заключает ли она в себе отсрочивающее или резолютивное условие. Буквально оговорка о временном удержании права собственности указывает на отсрочивающее условие»<sup>17</sup>.

Отечественный цивилист Д.Д. Grimm в русле общего учения германской пандектистики об отлагательном и отменительном условии распорядительной сделки решал вопрос влияния отлагательного и отменительного условий на правоотношение.

«Если условно обязанное лицо в промежуточное (между заключением сделки и наступлением условия) время успело установить относительно объекта сделки какие-нибудь права в пользу третьих лиц или извлекло какие-нибудь выгоды из

---

<sup>17</sup> *Дернбург Г.* Пандекты. Том II. Вещное право. – 6-е изд. – СПб., 1905. – С. 117–119.

пользования этим объектом, то возникает вопрос, остаются ли такие права в силе и обязано ли условно обязанное лицо вернуть выгоду, извлеченную из вещи... все распоряжения обязанного лица, совершенные им в промежуточное время во вред интересам условно управомоченного лица, теряют всякую силу, если только исполнение условия приводит к приобретению вещного права (например, права собственности) со стороны условно управомоченного лица, и если только стороны не условились иначе. Если же вследствие исполнения условия возникает только обязательственное право, например, не право собственности на вещь, а только право требовать передачи вещи в собственность, то промежуточные распоряжения условно обязанного лица, например, залог вещи, во всяком случае остаются в силе, но оно обязано вознаградить управомоченное лицо за причиненный последнему, благодаря этому, убыток»<sup>18</sup>.

Рассмотрим, однако, решение, предложенное самими римлянами. «Если в силу легата тебе предоставлен узифрукт на участок земли без какого-либо условия, а Тицию предоставлена собственность под условием и если ты приобрел собственность в то время, пока условие еще не наступило, а затем условие наступило, то Тиций будет иметь все права на участок и не имеет значения, что собственность была

---

<sup>18</sup> *Гримм Д.Д.* Лекции по догме римского права / под ред. и с предисловием В.А. Томсинова. – М.: Зерцало, 2003. – С. 159–160. Д.Д. Гримм присоединялся в этом выводе к мнению Виндшайда, Дергнбурга, Регельсберга (см. Гримм Д.Д. Указ. соч. – С. 159).

завещана с отделением узуфрукта, ибо, когда ты приобрел собственность, ты утратил всякое право на предоставленный тебе в силу легата узуфрукт...» (Юлиан. Дигесты Юстиниана. 4,17)<sup>19</sup>. Цитированный фрагмент позволяет утверждать, что наступление отлагательного условия имеет обратную силу. Вместе с тем сделки, совершенные в период «ожидания» условия, не являются абсолютно недействительными (ничтожными): ведь правовое последствие сделки, а именно – прекращение узуфрукта в силу совпадения в одном лице узуфруктуария и собственника учитывается и в тот период, когда условие уже наступило. Поэтому норма о недействительности сделки, совершенной в период между совершением условной сделки и наступлением отлагательного условия, принадлежит все же скорее германской юриспруденции, чем римскому праву.

Дискуссионным является вопрос о том, имело ли наступление условия обратное действие по римскому праву. Решение об обратной силе условия можно видеть в следующем высказывании: *«Нельзя считать сделку куплей-продажей, если нет вещи, которая продается. Тем не менее будущие плоды и приплод могут быть объектом купли, с тем чтобы, когда приплод народится, считалось, что продажа была совершена в тот момент, когда была совершена сделка»*.

---

<sup>19</sup> Памятники римского права. – С. 292. («Титул IV. Каким образом утрачивается узуфрукт или пользование»).

ка» (Помпоний. Дигесты Юстиниана 18,1, 8 pr.<sup>20</sup>). Действие условия распространяется на отношения, имевшиеся до возникновения условия.

Наконец, нужно сказать об отдельных требованиях к отлагательному и отменительному условиям. Они не должны быть невозможными, незаконными, безнравственными.

Включение в завещательный отказ (легат) безнравственного условия влекло безусловность отказа.

«Но если пользование строениями предоставлено в силу легата замужней женщине под условием «если она разведется с мужем», то она освобождается от соблюдения условия и может жить с мужем; такое решение одобряет и Помпоний» (Ульпиан. Дигесты Юстиниана. 7, 8, 8)<sup>21</sup>.

**(2) Период Средних веков.** На протяжении Средних веков право собственности стеснено множеством феодальных ограничений как «вертикального», так и «горизонтального» характера<sup>22</sup>. Получают развитие такие институты, как «право ожидания»; завещание под отлагательным и отменительным условиями, дарение на случай смерти. Осуществлялось, по словам Г. Дж. Бермана, «вовлечение будущих поколений в режим осуществления права собственности»<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> Цит. по: *Дождев Д.В.* Римское частное право: Учеб. – 2-е изд. – М.: Норма – Инфра-М, 2000. – С. 175.

<sup>21</sup> Цит. по: Памятники римского права. – С. 298.

<sup>22</sup> См.: Schurig K. Das Vorkaufsrecht im Privatrecht: Geschichte, Dogmatik, ausgewählte Fragen. – Berlin: Duncker und Gumbold, 1974. – S. 28–30.

<sup>23</sup> *Берман Г. Дж.* Западная традиция права: эпоха формирования. – М.: Из-

О. Гирке отмечал, что древнегерманское право исходило из единого понятия правового господства над вещами, которое, однако, допускало разнообразные модификации. Его можно характеризовать как право собственности с изменчивым содержанием. Оно не совпадало ни с римским, ни с современным понятием права собственности.

Наряду с переходящим по наследству правом собственности имелось пожизненное, наряду с вечным – право срочное и резолютивно обусловленное, наряду с наличным, существующим – право суспензивно обусловленное или ожидаемое (*anwartschaftliches*). Таким образом, этот порядок допускал в установленных им рамках совмещение нескольких прав господства в применении к одной и той же вещи, которые в отношении правомочий по владению, распоряжению и пользованию друг друга взаимно ограничивали и дополняли.

Даже больше: объединение всего вещно-правового господства в одних руках только и встречалось в отношении движимостей.

Господство же над недвижимостями с самого начала благодаря перекрещивающимся правам союзов и отдельных лиц распределялось между несколькими точками и развивалось в направлении все растущего распыления (*Zerlegung*).

«В силу права семьи собственность отдельного лица становится с экспектативной собственностью членов его се-



мьи; в силу права общины индивидуальная собственность связывается и ограничивается общим правом и общей собственностью; в силу права короля или иного властителя верховное его господство в разном объеме суживает право непосредственного собственника недвижимости»<sup>24</sup>.

Важно, что эти экономические и социальные отношения сопутствовали длительному процессу рецепции римского права; и для целей рецепции наряду с понятиями узуфрукта, эмфитевзиса приспособляли и понятие «условие». Отсюда такие понятия, как «условная собственность» или «право ожидания». Средневековое происхождение этих понятий нельзя не учитывать; оно позволяет с определенной долей скепсиса отснестись к таким характеристикам условной сделки, как, в частности, предложенный Р. Саватье вывод: *«Можно заметить, что в договорах о передаче вещей наличие условия делает в течение некоторого времени неопределенным собственника вещи, являющейся объектом договора. Обе стороны в договоре считаются собственниками под условием. Например, при продаже с сохранением за продавцом права выкупа вещи покупатель является собственником под отменительным условием осуществления продавцом своего права выкупа, тогда как продавец продолжает оставаться собственником с отлагательным услови-*

---

<sup>24</sup> Gierke. Deutsches Privatrecht. – Т. 2. – С. 351; Цит. по: Гримм Д.Д. Проблема вещных и личных прав в древнеримском праве // Вестник гражданского права (СПС «КонсультантПлюс»).

ем осуществления своего права. Отлагательные и отменительные условия являются, таким образом, вспомогательными при определении лица, которому принадлежит условное право. Третьи лица должны учитывать это обстоятельство, поскольку существование права, которое они приобретают от одной из сторон, зависит от наступления или ненаступления условия»<sup>25</sup>. Такая характеристика связана, во-первых, с приобретением права собственности с момента заключения соглашения, свойственного французскому гражданскому праву, во-вторых, обусловлена средневековой по происхождению традицией считать приобретателя под отлагательным условием «немножко собственником», хотя юридический состав, необходимый для возникновения права собственности у приобретателя, еще не завершен. Подобные «остатки» средневекового мировоззрения могут ввести в заблуждение. В современной практике использования конструкции условных сделок следует все же исходить из того, что приобретатель либо является собственником, либо не является.

### **(3) Период новейших кодификаций.**

Связанные с отлагательным или отменительным условием права-привилегии феодального характера были постепенно исключены из европейских законодательств, а во Французский Гражданский кодекс даже вошла норма о том, что обладание недвижимостью не должно возлагать на владельца

---

<sup>25</sup> Саватье Р. Общая теория обязательств. – М.: Прогресс, 1972. – С. 271.

никаких личных повинностей.

Однако в силу определенного консерватизма, присущего юриспруденции, некоторые основанные на отлагательном или отменительном условии институты были частично сохранены, приспособлены обслуживать новые хозяйственные потребности<sup>26</sup>.

Во французское и германское гражданское законодательство вошли во многом различные модели отлагательного и отменительного условий.

Французский законодатель считает родственными институтами отменительное условие и неисполнение обязательства, хотя и стремится к определенному их различению.

«Отменительное условие всегда подразумевается в двусторонних договорах на случай, если одна из сторон не исполнит своей обязанности. В этом случае договор не расторгается в силу закона. Сторона, в отношении которой обязательство не было исполнено, имеет выбор: или заставить другую сторону исполнить соглашение, если это возможно, или требовать расторжения договора с взысканием убытков. Требование о расторжении договора должно быть предъявлено в суд, и ответчику может быть предоставлена отсрочка, в зависимости от обстоятельств» (ст. 1184 Французского Гражданского кодекса).

---

<sup>26</sup> Например, об эволюции преимущественного права покупки от феодального стеснения до договора купли-продажи «под двойным условием» см.: *Schurig K. Das Vorkaufsrecht im Privatrecht: Geschichte, Dogmatik, ausgewählte Fragen.* – Berlin: Duncker und Gumbold, 1974. – S. 6, 12–18, 64–68.

Германские цивилисты, различая обязательственную сделку и распорядительную сделку, сделали вывод о том, что не только обязательственная, но и вещная сделка (*Einigung*) может включать в себя отлагательное условие<sup>27</sup>.

В Гражданском Уложении Германии (далее – ГГУ) общим последствием действий, препятствующих наступлению условия, считается возмещение убытков (§ 160 ГГУ).

Если же лицо распорядилось предметом под отлагательным условием, то всякое его распоряжение, сделанное в отношении этого предмета в период ожидания наступления условия, по наступлении условия недействительно в той мере, в какой оно препятствует или мешает наступлению последствий, поставленных в зависимость от условия. К указанному распоряжению приравнивается распоряжение, которое последовало в период ожидания наступления условия в порядке принудительного исполнения, наложения ареста либо сделано управляющим по делу о несостоятельности. Такое же правило действует при отменительном условии в отношении распоряжений лица, право которого прекращается с наступлением условия.

В современной германской доктрине признано, что распорядительная сделка, в том числе – вещный договор, может

---

<sup>27</sup> Windscheid. *Pandecten*. T. I. § 91; Dernburg. T. I. § 111 b 112; Regelsberg. *Pandecten*. T. I. § 156; Цит. по *Гримм Д.Д.* Лекции по догме римского права. – М.: Гарант, 2003. – С. 159, 160.

включать в себя отлагательное условие<sup>28</sup>.

Отлагательное условие распорядительной сделки может состоять, по мнению германских юристов, в оплате вещи (§ 449 ГГУ).

В этом случае имеется субъективная, а не объективная неопределенность<sup>29</sup>.

«Вещные последствия сделки о передаче или установлении вещного права зачастую наступают ранее, нежели вещное право уже можно признать установленным или переданным<sup>30</sup>... Сходная правовая ситуация возникает при заключении договора купли-продажи под отлагательным условием<sup>31</sup>. Правопорядок сталкивается здесь с проблемой, необходимостью определить: нуждается ли данная ситуация в самостоятельном регулировании или же достаточно просто определить, что субъективное право лица пока не установлено. Законодатель устанавливает лишь несколько относительно слабых правил, подобных тем, что закреплены в § 160–162 ГГУ касательно субъективного права, возникающего из сделки под отлагательным условием. Но эти правила, в сущности, означают защиту против обратной силы юридических

---

<sup>28</sup> *Esser J. Schuldrecht. – B. II. – 3 Aufl. – Tübingen. Verlag C.F. Müller Karlsruhe. 1969. – S. 64; Larenz K. Lehrbuch des Schuldrechts. – Münster und Berlin: C.H. Beck. Verlagsbuchhandlung. 1960. – S. 67–71.*

<sup>29</sup> *Larenz K. Lehrbuch des Schuldrechts. – Berlin, 1960. – S. 67, 68, 70.*

<sup>30</sup> *Baur F. Lehrbuch des Sachenrechts. – München und Berlin: C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1960. – S. 550.*

<sup>31</sup> *Ibidem. — S. 551.*

актов... Близка к названным нормам и еще одна не до конца пока разрешенная проблема, а именно – можно ли признать правовое положение приобретателя субъективным правом, вещным правом (и если это вещное право, то каков же его характер?). Здесь противостоят друг другу различные точки зрения и различные позиции. Все они так или иначе связаны с категорией права ожидания<sup>32</sup>.

Вещное значение отлагательного условия состоит в том, что право собственности возникает у приобретателя непосредственно в момент наступления условия<sup>33</sup>; изменение право– и дееспособности приобретателя в период между совершением вещной сделки и наступлением отлагательного условия не препятствует приобретению.

В период между совершением сделки и наступлением отлагательного условия приобретатель имеет ограниченное вещное право – право ожидания (*Anwartschaftsrecht*), не названное в законе, но признанное германской юридической доктриной<sup>34</sup>.

Право ожидания определяется в германской доктрине как разновидность секундарного права (*Gestaltungsrecht*) и одновременно – ограниченное вещное право<sup>35</sup>; оно может быть

---

<sup>32</sup> Ibidem.

<sup>33</sup> *Capelle C.-H.* Bürgerliches Recht. Sachenrecht. – Wiesbaden, Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler, 1963. —S. 128.

<sup>34</sup> *Baur F.* Lehrbuch des Sachenrechts. – S. 550, 551, Westermann H. Lehrbuch des Sachenrechts. – 2-te Aufl. – Karlsruhe: Verlag C.F.Muller, 1951. – S. 187, 215.

<sup>35</sup> См.: *Baur F.* Op.cit. – S. 551–553.

передано как в порядке универсального правопреемства, так и в порядке сингулярного правопреемства<sup>36</sup>.

Обязательственное значение отлагательного условия состоит в том, что продавец считается исполнившим свою обязанность в момент передачи вещи покупателю; соответственно с этого момента на покупателя возлагается риск случайной гибели или случайного повреждения имущества. Отлагательное условие вещной сделки допускается в случае приобретения вещных прав на движимое имущество. Напротив, запрещаются отлагательные и отменительные условия соглашения о передаче права собственности на недвижимость (*Auflassung*, п. 2 § 925 Гражданского Уложения Германии)<sup>37</sup>.

Примечательно, что германское учение об отлагательном условии вещной сделки расширяет понятие отлагательного условия: исполнение обязательства может составить отлагательное условие.

Французский Гражданский кодекс<sup>38</sup> в отдельных сделках,

---

<sup>36</sup> Larenz K. Allgemeiner Teil des deutschen bürgerlichen Rechts. – München: C.H.Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1967. – S. 489, 491.

<sup>37</sup> О допустимости отменительных условий вещного договора по германскому законодательству и германской доктрине см.: *Василевская Л.Ю.* Учение о вещных сделках по германскому праву. – С. 216.

<sup>38</sup> Французский Гражданский кодекс / Науч. редактирование и предисловие к.ю.н. Д.Г. Лаврова, пер. с французского А.А. Жуковой, Г.А. Пашковской. – СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2004. Далее – Французский Гражданский кодекс, ФГК.

в том числе договоре дарения (ст. 953), договоре купли-продажи с оговоркой о праве обратного выкупа (ст. 1659), допускает отменительные условия как основания прекращения права собственности приобретателя. Так, в случае купли-продажи с оговоркой о праве обратного выкупа право собственности приобретателя прекращается с момента заявления продавца об осуществлении права обратного выкупа, если заявление сделано в пределах указанного договором срока, который не может превышать пяти лет<sup>39</sup>. При этом отменительное условие как основание прекращения вещного права признается во французской литературе исключением из общего правила о бессрочности (вечности) права собственности<sup>40</sup>.

Важнейшей особенностью французской модели отменительного условия является его обратная сила. Согласно ст. 1183 Французского Гражданского кодекса отменительным условием является такое, которое в случае выполнения производит отмену обязательства и возвращает правоотношения в такое состояние, как если бы обязательства не существовало.

В отечественной дореволюционной доктрине прослеживается влияние как французского, так и германского законо-

---

<sup>39</sup> См.: Годэмэ Е. Общая теория обязательств / Пер. с французского И. Б. Новицкого. – М.: Юридическое издательство Министерства юстиции СССР, 1948. – С. 436, 437.

<sup>40</sup> *Purquier C. Propriete et perpetuite: essai sur la duree du droit de propriete / Pref. Ch. Atias. – Puam: Presses Universitaires DAix-Marseille, 2000. – S. 349, 350.*



дательства и германской доктрины. Неоднозначность толкования понятий отлагательного и отменительного условий в российской цивилистике берет свое начало уже в дореволюционной доктрине.

Примечательно, что закон допускал такое дарение, которое совершалось под отменительным условием «если даритель переживет одаряемого» (ст. 976, 977 т. X Свода законов гражданских); и такое отменительное условие дореволюционными цивилистами оценивалось в качестве основания прекращения права собственности<sup>41</sup>. Обсуждался вопрос о возможности применения данной нормы по аналогии закона к безвозмездным<sup>42</sup> и возмездным<sup>43</sup> сделкам, направленным на приобретение вещного права.

Большинство дореволюционных цивилистов признавали, что прекращение права собственности отменительным условием противоречит существу права собственности<sup>44</sup>. Одна-

---

<sup>41</sup> *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права. – Т. 1. – М.: Зерцало, 2003. – С. 326, 327.

<sup>42</sup> *Анненков К.* Система русского гражданского права. – Т. 1. – СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1900. – С. 453, 454.

<sup>43</sup> *Шершеневич Г.Ф.* Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – С. 644, 645; *Цитович П.П.* Очерк основных понятий торгового права. – С. 226, 227.

<sup>44</sup> По мнению Г.Ф. Шершеневича, включение отменительных условий в завещание не может считаться допустимым, так как право собственности, раз приобретенное, не может подлежать повороту. (Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С. 644, 645.) К. Анненков отмечал, что отменительные условия противоречат существу права собственности, но закон допускает эти условия в безвозмездных сделках. (Анненков К. Указ. соч. – С. 453, 454.)

ко при этом приобретение ограниченных вещных прав под отменительным условием не считалось невозможным. Допускалось установление права застройки под отменительным условием<sup>45</sup>, приобретение сервитута под отменительным условием<sup>46</sup>.

Влияние германской доктрины прослеживается в том, что некоторые отечественные цивилисты разделяли мнение о том, что передача вещи может быть совершена под условием. Учение о вещном договоре под отлагательным (отменительным) условием было известно дореволюционной цивилистике.

Так, В.М. Хвостов отмечал, что право собственности может быть перенесено под суспензивным и резолютивным условием. Если цена за купленную вещь не уплачена и не состоялось соглашение об отсрочке ее уплаты, то собственность на вещь не считается перешедшей, пока цена не будет уплачена. В этом случае передача (*traditio*) считается совершенной «как бы под суспензивным условием оплаты цены»<sup>47</sup>.

**(4) Советский период.** В отечественной цивилистике советского периода вопросы условных сделок почти утратили свою практическую актуальность. При этом в теории

---

<sup>45</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. – Т. 2. – М.: Зерцало, 2003. – С. 554–563.

<sup>46</sup> Васильковский Е.В. Учебник гражданского права. – М.: Статут, 2003. – С. 370.

<sup>47</sup> Хвостов В.М. Система римского права: Учеб. – М.: Спарк, 1996. – С. 241.

гражданского права сделки под условием не были совершенно забыты. Обсуждался вопрос о допустимости назначения наследника под отлагательным условием<sup>48</sup>. О.С. Иоффе высказал мнение о невозможности дарения под отменительным условием, такое дарение автор полагал противоречащим требованиям морали<sup>49</sup>. При обсуждении проблемы юридических составов О.А. Красавчиковым были предложены касающиеся условных сделок выводы, которые будут рассмотрены позднее.

Изложенное не претендует на более или менее полный обзор истории института условных сделок, но позволяет сделать некоторые исходные для дальнейшего рассуждения выводы.

(1) Юридические составы, в которые входит отлагательное или отменительное условие, можно разделить на два типа: составы, необходимые для динамики обязательственного правоотношения, и составы, влекущие возникновение или прекращение вещного права.

(2) Возникновение обязательства из сделок под условием не вызывает значительных затруднений, а отлагательные и отменительные условия, непосредственно влияющие на приобретение и прекращение вещного права, связаны с серьезными проблемами. В частности, отлагательное условие вле-

---

<sup>48</sup> Вестник советской юстиции. – 1925. – № 6 (40).

<sup>49</sup> *Иоффе О.С.* Избранные труды: В 4 т. – Т. III. Обязательственное право. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2004. – С. 410.

чет вопрос о характере предшествующего условию субъективного права; отменительное условие вынуждает приобретателя считаться с возможностью прекращения его субъективного права (что, возможно, несовместимо с самой природой вещных прав)<sup>50</sup>.

(3) Предложенные в иностранных законодательствах решения связаны с концепцией «расщепленной собственности» (английская юридическая доктрина), категорией вещного договора (германское законодательство) и обратной силой условия (французское законодательство).

## **§ 2. «Сделка под условием» как юридический факт**

Разграничив отлагательные и отменительные условия «вещного» и «обязательственного» действия в римском праве и иностранной доктрине, необходимо определить значение понятий «условие» и «условная сделка» в российском гражданском праве.

Согласно ст. 157 ГК РФ сделка считается совершенной под отлагательным или отменительным условием, если стороны поставили возникновение или прекращение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

Первая проблема, которая возникает при толковании ст.

---

<sup>50</sup> Эти и иные вопросы подробнее будут рассмотрены далее.

157 ГК РФ, – это вопрос о том, является ли сделка под условием юридическим фактом, или она, в качестве элемента юридического состава, составляет потенциально юридический факт и как потенциально юридический факт не влечет никаких юридических последствий вплоть до наступления условия.

В дореволюционной цивилистике высказывались противоположные мнения. Д.И. Мейер считал, что, поскольку нет изменений в существующих отношениях, нет и сделки<sup>51</sup>. Другие дореволюционные цивилисты высказывали противоположную точку зрения<sup>52</sup>. Отмечалось, что, во-первых, условная сделка в силу воли сторон уже связывает. Она также не подлежит отмене, как и соответственная безусловная сделка. Во-вторых, условно управомоченное лицо уже может твердо рассчитывать на ожидаемые при наступлении условия правовые последствия. Эти расчеты передаются по наследству и могут быть отчуждены. В частности, условные обязательственные права можно передавать уже до наступления условия<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд. 1902 г. – 2-е изд. – М.: Статут, 2000. – С. 219.

<sup>52</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права: В 3 т. – Т. 3. – М.: Зерцало, 2003. – С. 7; Анненков К. Система русского гражданского права. – Т. 1. – СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1900. – С. 456, 457; Цитович П.П. Очерк основных понятий торгового права. – М.: Центр ЮриИнфорР, 2001. – С. 226, 227.

<sup>53</sup> Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – С. 295; См. также: Синайский В.И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002.

В советский период отечественными цивилистами высказано сходное суждение. И.Б. Новицкий полагал, что до наступления условия уже существуют определенные юридические последствия; требуется, чтобы лицо своим поведением не создавало невозможности исполнения в случае наступления условия<sup>54</sup>.

О.А. Красавчиков отметил, что в момент заключения сделки никаких прав и обязанностей не возникает; их появление отодвинуто (отложено) до наступления условия<sup>55</sup>. При этом в известной дискуссии с О.С. Иоффе О.А. Красавчиков, рассматривая сделку под условием, различил главное и вспомогательное правоотношения<sup>56</sup>. Вспомогательное правоотношение предшествует наступлению условия<sup>57</sup>.

В иностранной юридической доктрине признается, что уже в период, предшествующий наступлению отлагательно-го или отменительного условия, сделка имеет юридические

---

—С. 155.

<sup>54</sup> Советское гражданское право: Учеб. — Т. 1. — М.: Государственное издательство юридической литературы, 1959. — С. 185; Иное мнение было высказано В.А. Рясенцевым. См.: *Рясенцев В.А.* Лекции на тему: Сделки по советскому гражданскому праву (1-я и 2-я) для студентов ВЮЗИ // *Рясенцев В.А.* Представительство и сделки в современном гражданском праве. — М.: Статут, 2006. — С. 486.

<sup>55</sup> *Илларионова Т.Н., Кириллова М.Я., Красавчиков О.А. и др.* Советское гражданское право: Учеб.: В 2 т. — Т. 1 / Под ред. О.А. Красавчикова. — 3-е изд., испр. и доп. — М.: Высш. шк., 1985. — С. 221.

<sup>56</sup> *Красавчиков О.А.* Юридические факты в советском гражданском праве. — М.: Госюриздат, 1958. — С. 59.

<sup>57</sup> Там же.

последствия, однако эти юридические последствия неустойчивы. Германские юристы для характеристики сделки под условием употребляют выражение «состояние сомнительности» (Schwebezustand)<sup>58</sup>.

В современной отечественной цивилистике отмечается, что «как и всякая другая, условная сделка – юридический факт, и, следовательно, не может не порождать правовых последствий»<sup>59</sup>, стороны состоят в правовой связи, так как с этого момента не допускается произвольное отступление от соглашения и совершение условно обязанным лицом действий, создающих невозможность наступления условия<sup>60</sup>.

Поскольку закон запрещает недобросовестное содействие и недобросовестное воспрепятствование наступлению условия (п. 3 ст. 157 ГК РФ) и не допускает одностороннего отказа от договора (ст. 310 ГК РФ), можно согласиться с теми авторами, которые признают сделку, совершенную под условием, самостоятельным юридическим фактом<sup>61</sup>.

В пользу того, что сделка, совершенная под условием, со-

---

<sup>58</sup> Larenz K. Allgemeiner Teil des deutschen bürgerlichen Rechts. – München: C.H.Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1967. – S. 477.

<sup>59</sup> Гражданское право: Учеб. для вузов. Часть первая / Под общ. ред. Т. И. Илларионовой, Б.М. Гонгалo, В.А. Плетнева. – М.: Норма – Инфра-М, 1998. – С. 210.

<sup>60</sup> Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. – Т. 1. – С. 340.

<sup>61</sup> Гражданское право: Учеб. для вузов. Часть первая / Под общ. ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгалo, В.А. Плетнева. – С. 210; См. также: Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. – М.: Статут, 2004. – С. 75.

ставляет юридический факт, можно привести также следующий довод. Предположим, сделка совершена под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение (ст. 178 ГК РФ), или под влиянием обмана, насилия, угрозы (ст. 179 ГК РФ), или сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности (ст. 173 ГК РФ). Должна ли сторона ждать наступления условия, чтобы обратиться в суд с требованием о признании сделки недействительной? На этот вопрос можно ответить отрицательно, так как «ожидание» условия может привести к отсутствию защиты нарушенного права. Поэтому сделка как юридический факт существует уже до наступления условия.

И.Б. Новицкий писал, что «неполный фактический состав» при условном договоре имеет юридическую силу<sup>62</sup>.

О.А. Красавчиков отметил необходимость отличать случаи незавершенного юридического состава от тех случаев, при которых юридические факты, входящие в качестве элементов в юридический состав, одновременно являются достаточными для возникновения определенных прав и обязанностей<sup>63</sup>.

Закон в п. 3 ст. 157 ГК РФ связывает юридические последствия с конкретным юридическим фактом – сделкой, а не

---

<sup>62</sup> Советское гражданское право: Учеб. – Т. 1. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1959. – С. 185.

<sup>63</sup> Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – М.: Госюриздат, 1958. – С. 59–61.



с незавершенным юридическим составом. Сделка не только входит в качестве элемента в юридический состав, но и влечет самостоятельные правовые последствия.

Поэтому нужно согласиться с проведенным О.А. Красавчиковым разграничением вспомогательного правоотношения, возникающего из сделки, и главного правоотношения, возникающего из завершенного юридического состава<sup>64</sup>. В содержание вспомогательного правоотношения входит обязанность не препятствовать наступлению условия (п. 3 ст. 157 ГК РФ).

Установленный сделкой срок откладывает осуществление субъективных прав и исполнение обязанностей. Отлагательное условие, в отличие от срока, влечет возникновение прав и обязанностей (п. 1 ст. 157 ГК РФ), откладывается не осуществление права, а возникновение основных прав и обязанностей<sup>65</sup>.

Следовательно, в п. 1 ст. 157 ГК РФ имеется в виду сделка, основные (главные) юридические последствия которой отложены до наступления условия.

Сделка – это юридический факт. Не совсем точным является выражение «сделка под условием». Наличие или отсутствие сделки как юридического факта не может быть постав-

---

<sup>64</sup> См.: Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. – С. 59.

<sup>65</sup> Советское гражданское право / Под ред. В.П. Грибанова, С.М. Корнеева. – М.: Юридическая литература, 1979. – С. 226.

лено в зависимость от условия. Юридический факт не может быть условно существующим или условно-отсутствующим.

«Сделка под условием» составляет юридический факт и в том случае, если условие не наступает; только в этом случае вспомогательное правоотношение прекращается, а основное не возникает.

Поскольку под условие могут быть поставлены основные юридические последствия сделки, а не сама сделка, термин «сделка под условием» и заголовок ст. 157 ГК РФ не совсем корректны. Еще в дореволюционной цивилистике была предложена более точная формулировка. Последствия сделки могут быть поставлены в зависимость от условия (ст. 72 Проекта российского Гражданского Уложения<sup>66</sup>).

На основании изложенного предлагается изменение названия ст. 157 ГК РФ. Заголовок этой статьи предлагается изложить в следующей редакции: «Зависимость правовых последствий сделки от условия».

Это предложение нуждается в двух оговорках.

Во-первых, закон и договор связывают возникновение отдельных прав и обязанностей с самыми разнообразными обстоятельствами конкретной действительности. Так, право стороны требовать расторжения договора связывается с су-

---

<sup>66</sup> Проект Гражданского Уложения Российской империи // Кодификация российского Гражданского права: Свод законов гражданских Российской империи, Проект Гражданского Уложения Российской империи, Гражданский кодекс РСФСР 1922 г., Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. – Екатеринбург: Издательство института частного права, 2003. – С. 339.

ществленным изменением обстоятельств, право нанимателей по договорам социального найма требовать заключения с одним из них договора социального найма связывается с объединением их в одну семью и т. п.

Нужно избежать смешения понятия отлагательного и отменительного условий с этими многообразными обстоятельствами. Для этого можно предложить вывод: отлагательное условие влечет возникновение основного правоотношения в целом, а не отдельных прав и обязанностей; отменительное условие прекращает правоотношение также в целом, а не в части отдельных прав и обязанностей.

Во-вторых, это изменение заголовка учитывает, что отлагательное и отменительное условия могут, в силу отсутствия запрета в ст. 157 ГК РФ, включаться не только в сделки, влекущие возникновение обязательства, но и в сделки, направленные на возникновение, изменение, прекращение другого правоотношения – в частности, относительного правоотношения между сособственниками.

Статья 157 ГК РФ находится в общей части гражданского права, а не в общей части обязательственного права. Какого бы то ни было ограничения для включения отлагательных условий в сделки, не направленные на возникновение, изменение, прекращение обязательства, ст. 157 ГК РФ не содержит.

Например, закон не запрещает отлагательные условия завещания, которое составляет распорядительную сделку.

### **§ 3. Многозначность понятия «условие»**

Вторая проблема, которая возникает при толковании ст. 157 ГК РФ, – это недостаточная определенность понятия «условие сделки». Гражданское законодательство использует понятие «условие сделки» в нескольких разных значениях.

Прежде всего под условием сделки понимается элемент соглашения или часть односторонней сделки (п. 1 ст. 162, п. 1 ст. 179, ст. 427, 432 ГК РФ). Статья 162 ГК РФ запрещает в случае несоблюдения письменной формы сделки ссылаться на свидетельские показания в подтверждение сделки и ее условий; под условиями здесь понимается элемент волеизъявления. Также термин «условие сделки» в значении «часть сделки» или «элемент соглашения» используется в Налоговом кодексе РФ. При этом имеются в виду условие о цене и валюте платежа (п. 7 ст. 169, п. 5 ст. 273 НК РФ), условие о моменте перехода права собственности (ст. 326 НК РФ), условия о правах и обязанностях сторон (ст. 326 НК РФ). Нетрудно заметить, что законодатель практически отождествляет понятия «условие сделки» и «условия договора». Следствием такого отождествления выступает выделение так называемых «существенных условий сделки». В частности, указывается, что «сервитут... является существенным условием сделки приватизации» (п. 4 ст. 31 Феде-

рального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»<sup>67</sup>; используется выражение «предмет и иные существенные условия сделки» (п. 6.6, 7.6, 10.1.6 Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг)<sup>68</sup>; существенные условия сделки фактически отождествляются с существенными условиями договора<sup>69</sup>.

Кроме того, под условием сделки понимается юридический факт (событие или правомерное действие). В этом значении термин «условие» использует ст. 157 ГК РФ, так как отменительное и отлагательное условия законодатель относит к обстоятельствам, с которыми связываются юридические последствия, следовательно, отлагательные и отменительные условия являются юридическими фактами.

Многозначность термина «условие» отмечалась уже в дореволюционной литературе. Дореволюционные цивилисты считали верным понятие «условие» в значении юридическо-

---

<sup>67</sup> Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (ред. от 31 декабря 2005 г., с изм. от 5 января 2006 г.) // СЗ РФ. – 2002. – № 4. – Ст. 251.

<sup>68</sup> Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам РФ от 16 марта 2005 г. № 05-5/пз-н «Об утверждении Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2005. – № 18.

<sup>69</sup> См.: Пункт 41-2 постановления Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 12 ноября 2004 г.) // СЗ РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963.

го факта<sup>70</sup>. По мнению Г.Ф. Шершеневича, условием, в специальном значении слова, называется такое случайное определение в юридической сделке, по которому предполагаемые последствия сделки ставятся в зависимость от наступления в будущем известного обстоятельства<sup>71</sup>.

Многозначность понятия «условие» отмечалась И.Б. Новицким<sup>72</sup>. О.А. Красавчиков полагал верным использование термина «условие» для обозначения части соглашения; условие определялось как фрагмент общей договорной программы поведения сторон<sup>73</sup>.

Иностранная юридическая доктрина тоже не избежала «удвоения» понятия условия. В германском праве термин «условие» используется для обозначения отлагательного и отменительного условий, условий договора, условий сделки, условий платежа, условий применения нормы права и т. д.<sup>74</sup> Германские цивилисты подчеркивают необходимость

---

<sup>70</sup> См.: *Шершеневич Г.Ф.* Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – С. 163; Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть / Под ред. и с предисловием В.А. Томсинова. – М.: Зерцало, 2003. – С. 773; О многозначности термина условия см. также: *Синайский В.И.* Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002. – С. 154.

<sup>71</sup> *Шершеневич Г.Ф.* Курс гражданского права. – С. 163.

<sup>72</sup> Советское гражданское право: Учеб. – Т. 1. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1959. – С. 183.

<sup>73</sup> Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции // Антология уральской цивилистики. 1925–1989: Сборник статей. – М.: Статут, 2001. – С. 173, 174.

<sup>74</sup> *Дернбург Г.* Пандекты. – Т.1. – СПб., 1906. – С. 289; *Эннексерус Л.* Курс

отличать условие в специальном значении этого слова и все иные значения термина «условие»<sup>75</sup>. Во французской цивилистической доктрине известные авторы Обри и Ро называют отлагательное и отменительное условия условиями в собственном значении этого термина<sup>76</sup>; для обозначения всех частей сделки используется понятие «часть сделки» (term)<sup>77</sup>. В англо-американской доктрине термин «условие сделки» (condition) употребляется, во-первых, для обозначения обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или нет (условия отлагательные и отменительные)<sup>78</sup>. Во-вторых, существенным условием называется условие, устанавливающее обязанность, неисполнение которой влечет право исправной стороны требовать расторжения договора. Существенное условие сделки противопоставляется второстепенному условию (warranty)<sup>79</sup>.

---

германского гражданского права / Под ред. Д. М. Генкина и И.Б. Новицкого. – М.: 1949. – Т. 1. – Полутом 1. – С. 284; *Larenz K. Op. cit.* – S. 479; *Larenz K. Allgemeiner Teil des deutschen burgerlichen Rechts.* – Munchen: CH.Beck'sche Verlagsbuchhandlung. 1967. – S. 476.

<sup>75</sup> *Larenz K. Allgemeiner Teil des deutschen burgerlichen Rechts.* – S. 476, 479; *Дернбург.* Пандекты. – Т.1. – СПб., 1906. – С. 289; *Эннексерус Л.* Курс германского гражданского права / Под ред. Д. М. Генкина и И.Б. Новицкого. – Т. 1. – Полутом 1. – С. 284.

<sup>76</sup> *Aubry C. etRau C. Cours de droi civil francais.* – 6 ed. – P. – С. 88.

<sup>77</sup> *Ibidem.* – P. 87, 88.

<sup>78</sup> *A dictionary of law.* 4-th edition. Edited by Elizabeth A. Martin. – Oxford – New-York: Oxford university press, 1997. – P. 94.

<sup>79</sup> *Corbin A.L. Cases on the law of contracts. Selected from decisions of english*

Сохранение многозначности термина «условие сделки» вряд ли можно признать желательным. Во-первых, в подзаконных нормативных правовых актах в ущерб юридической корректности предписывается проверять факт исполнения условий сделки, с которыми закон или договор связывают возможность проведения регистрации перехода прав на объект недвижимого имущества (например, исполнения отлагательных условий сделки, необходимых для перехода права (п. 1 ст. 157 ГК РФ), оплаты недвижимости)<sup>80</sup>.

Во-вторых, также в подзаконных нормативных правовых актах понятие «условие сделки» используется как обобщающее, и в него входят, во-первых, так называемые «существенные условия сделки», во-вторых, отлагательные и отменительные условия (п. 41-2 Правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и

---

and american courts. – 3-d ed. / American casebook series. St. Paul, Minn.: West Publishing Co, 1947. – P. 285, 286; О противопоставлении терминов condition и warranty см. также: *Белых В.С.* Качество товаров в английском договоре купли-продажи. – М.: МП «Глобус», Издательство стандартов, 1991. – С. 20, 21.

<sup>80</sup> Пункт 10 приказа Минюста России от 6 августа 2001 г. № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности нажилые помещения»; приказ Министерства юстиции РФ от 1 июля 2002 г. № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп. от 12 ноября 2003 г., 19 января 2005 г.) // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации. – 2002. – № 11; приказ Минтранса России от 26 сентября 2001 г. № 144 «Об утверждении Правил государственной регистрации судов» // Российская газета. – 2001. – № 228.



сделок с ним)<sup>81</sup>; но такое объединение противоречит правилам формальной логики, так как объединяются изначально разнородные понятия «условие сделки как элемент соглашения» и «условие сделки» как юридический факт.

Речь идет об употреблении терминов, а правильное употребление терминов необходимо для верного применения законодательства.

Разрешая проблему многозначности условия, нужно учесть, что законодатель иногда использует термины, имеющие в обыденной, повседневной речи значение более широкое, нежели в юридической терминологии. Первое, повседневное, значение слова называют в этом случае обыденным, второе называют собственно юридическим или специальным. Необходимость разграничивать обыденное и специальное значения термина отмечал Е.В. Васьковский<sup>82</sup>.

Кроме того, в русском языке слово «условие» относится к числу слов-омонимов. Во-первых, под условием понимается то, о чем договорились, «условились» стороны. В этом значении синонимом слова «условие» считают слово «соглашение». Во-вторых, условие понимается как предпосылка, «то, без чего нет» определенного явления.

---

<sup>81</sup> Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963.

<sup>82</sup> *Васьковский Е.В.* Цивилистическая методология. Учение о толковании и применении гражданских законов. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2002. – С. 102, 103.

Не все сделки представляют собой соглашение. Односторонней считается сделка, для совершения которой необходимо и достаточно выражения воли одной стороны (п. 2 ст. 154 ГК РФ). Следовательно, термин «условие» в его первом словарном значении «то, о чем договорились, условились стороны», «элемент соглашения» не может быть использован при характеристике односторонней сделки. Если же речь идет о двусторонних сделках, термин «условие сделки» становится лишним, так как есть понятие «условие договора».

Условие договора представляет собой фрагмент договорной программы, элемент соглашения. Поэтому вряд ли можно согласиться с тем, что содержание сделки определяется как совокупность условий сделки (имея в виду то, что сделка может быть не только договором, но и односторонней сделкой)<sup>83</sup>.

Понятие «условие сделки» в значении «элемент соглашения» можно признать обыденным, общежитским и не совсем верным именно потому, что характеристика двусторонних сделок, стороны которых могут «условиться» о сроке, месте исполнения и тому подобных обстоятельствах, не совсем корректно распространяется на все сделки.

Элемент соглашения, модель будущего поведения сторон составляет условие договора, а не условие сделки, и, с дру-

---

<sup>83</sup> См.: Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. – М.: Статут, 2003. – С. 166; Гражданское право: Учеб. Часть I / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – М.: ТЕИС, 1996. – С. 206.

гой стороны, подмена понятия «условие договора» понятием «условие сделки» нежелательна.

Предлагается разграничить широкое (обыденное) и узкое (собственно юридическое) значение термина «условие сделки». «Условие сделки» в широком значении этого термина совпадает с понятием «часть сделки». Узким (собственно юридическим) значением термина «условие сделки» можно считать то значение, которое придает этому термину ст. 157 ГК РФ.

## **§ 4. Отлагательное и отменительное условия как юридический факт**

### **4.1. Признаки условия**

Согласно п. 1, 2 ст. 157 ГК РФ условие – это обстоятельство, относительно которого неизвестно, наступит оно или нет. Следовательно, «в отличие от условия как элемента содержания любой сделки здесь условием является юридический факт»<sup>84</sup>. Рассмотрим отлагательное и отменительное условия как юридический факт.

Первый признак отлагательного и отменительного условий – признак возможности. Возможность условия означа-

---

<sup>84</sup> Гражданское право / Под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. – М.: Норма – Инфра-М, 1998. – С. 209.

ет допустимость, вероятность его наступления. Из всех существующих знаний о природе и обществе не следует, что обстоятельство, названное сторонами отлагательным или отменительным условием, никогда не произойдет.

Второй признак условия – признак неопределенности (неизвестности) может быть определен как отсутствие в момент совершения сделки достоверного знания о том, что условие неизбежно наступит. Понятие «неопределенности» нуждается в уточнении. Гражданское законодательство и доктрина часто используют термин «неопределенность». При этом неопределенность, как правило, нежелательна, но в отдельных случаях не только допускается, но и приветствуется.

Неопределенность может касаться личности управомоченного (например, обязательства из игр и пари). Неопределенность может касаться предмета обязательства или суммы сделки (примером последнего может быть договор ренты).

Особенность условной сделки состоит в том, что условная сделка связана с неопределенностью, которая касается завершения юридического состава. Признак неопределенности означает, что, пока условие не наступило, существует объективная неизвестность, будет ли завершен юридический состав и наступят ли (прекратятся ли) юридические последствия сделки.

В дореволюционной цивилистике обсуждался вопрос о том, характеризуется ли условная сделка неопределенностью

объективной или субъективной<sup>85</sup>. Содержание ст. 157 ГК РФ позволяет утверждать, что наступление условия связано с объективно существующей неизвестностью (неопределенностью) в момент совершения сделки. В момент заключения сделки достоверное знание о том, наступит ли условие, отсутствует и у сторон, и у третьих лиц.

Признак неопределенности отличает отлагательное (отменительное) условие от срока. Срок определяется датой, периодом времени или обстоятельством, которое неизбежно произойдет (ст. 190 ГК РФ), поэтому можно согласиться с теми авторами, которые отмечают, что отлагательное и отменительное условия отличаются от срока признаком неизвестности<sup>86</sup>.

Третий признак условия состоит в том, что условие – это обстоятельство, которое произойдет в будущем. Этот признак условия оспаривался в дореволюционной отечественной цивилистике, но в современном законодательстве редакция ст. 157 ГК РФ не оставляет почвы для сомнения: если к моменту совершения сделки обстоятельство уже наступило, оно не может быть признано ни отлагательным, ни отменительным условием.

---

<sup>85</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права: В 3 т. – Т. 3. – М.: Зерцало, 2003.—С. 11.

<sup>86</sup> Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. – Т. 1. – М.: БЕК, 1998. – С. 463.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.